

# **Capítulo 14**

## **GUANACASTE SUR:**

### **VISTA PANORÁMICA DEL BORRADOR DEL PLAN GENERAL DEL USO DE LA TIERRA**

#### **14.1 INTRODUCCIÓN**

En este capítulo se explicará el borrador del plan general del uso de la tierra. El borrador del plan general fue formulado por el Equipo de Estudio JICA conjuntamente con las contrapartes del ICT durante el estudio desde febrero del 2000, y cubre la Zona Marítimo Terrestre (ZMT) y las áreas interiores detrás de la ZMT. Para la ZMT, el plan general del uso de la tierra debería ser utilizado como una guía legal para la formulación de planes reguladores costeros de acuerdo con la Ley Marítimo Terrestre. Por otro lado, para las áreas interiores de la ZMT, el plan general debería ser utilizado como una referencia por el ICT, el INVU y los gobiernos municipales para guiar las inversiones privadas y las actividades de desarrollo en localidades apropiadas y en escalas adecuadas. El plan general del uso de la tierra podría ser una base sobre la que el ICT, el INVU, los gobiernos municipales, negocios privados, organizaciones comunales y ONGs jueguen una variedad de roles en la promoción del turismo sostenible en las áreas costeras.

##### **14.1.1 Organización de este Capítulo**

En este capítulo, el borrador del plan general del uso de la tierra será descrito en el siguiente orden:

- ◆ Plan del Uso de la Tierra visto desde un nivel regional
- ◆ Plan del Uso de la Tierra dentro de los Centros de Turismo
- ◆ Directrices para cada Zona de Uso de la Tierra y Áreas Específicas

La descripción del Plan de Uso de la Tierra por distritos (unidad administrativa) se presenta en el Capítulo 15.

##### **14.1.2 Zonas de Uso de la Tierra**

En el Capítulo 5 del Volumen 2 del Borrador del Informe Final, el Equipo de Estudio JICA recomendó un sistema de zonificación del uso de la tierra para las áreas costeras. Esta se

resume en el Cuadro 14.1. El borrador del plan general del uso de la tierra es presentado utilizando el sistema de zonificación del uso de la tierra.

**Cuadro 14.1 Zonas de Uso de la Tierra en Áreas Costeras (ZMT y sus Áreas Interiores Adyacentes)**

Zona Extensa de Uso de la Tierra	Zonas de Uso de la Tierra Detalladas
Zona de Desarrollo Turístico [T]	Área Núcleo para Atracciones Turísticas ( <b>TAN</b> ) Área Planificada para el Desarrollo Turístico ( <b>TAP</b> ) Área para el Desarrollo Turístico Espontáneo ( <b>TAE</b> ) *Área Comercial relacionada con Turismo Local ( <b>TAC</b> ) *Área de Desarrollo de Cabinas Locales ( <b>TCD</b> )
Zona Mixta [M]	Área Mixta para el Turismo y la Comunidad ( <b>MIX</b> )
Zona para la Comunidad [C]	Área Núcleo para la Comunidad ( <b>CAN</b> ) Área Residencial Comunitaria ( <b>CAR</b> ) *Área Pequeña para Residentes Locales ( <b>CAP</b> ) *Base para Pescadores Artesanales ( <b>CBP</b> )
Otras Zonas [O]	Otras Áreas para Uso de Tierras ( <b>OAT</b> )
Zona Futura [F]	Área para Desarrollo Futuro ( <b>FAD</b> )
Zona Natural [N]	Área Natural ICT-Municipalidad ( <b>NIM</b> ) Área Natural Privada ( <b>NAP</b> ) *Base de Actividades Turísticas Diurnas ( <b>NAD</b> )
Humedal [H]	
Área Natural Protegida por el SINAC [S]	

Nota: Un asterisco (\*) indica una asignación de terreno. Los nombres de las zonas sin asterisco significan zonificación más general.

## 14.2 PLAN DEL USO DE LA TIERRA DESDE UN NIVEL REGIONAL

### 14.2.1 Jurisdicción Administrativa de las Áreas Costeras

Existen cuatro tipos de territorios en términos de jurisdicción administrativa en las áreas costeras de la Región de Guanacaste Sur:

- ◆ ZMT bajo la jurisdicción del ICT
- ◆ Áreas Naturales Protegidas bajo el SINAC de MINAE
- ◆ Humedales registrados por MINAE
- ◆ Propiedades privadas

El Plan General del Uso de la Tierra para los 150m de zonas restringidas a lo largo de la línea costera que no incluyen humedales, y para los 150m de franja detrás de humedales.

**Cuadro 14.2 Jurisdicción Administrativa en las Áreas Costeras de Guanacaste Sur**

	Tipos de Áreas Costeras	Longitud Litoral (km.)	Longitud de Áreas Detrás de los Humedales (km.)
ICT	Zona Marítimo Terrestre (ZMT) excepto los humedales del MINAE <sup>(1)</sup>	91.2	53.7
MINAE	Áreas Naturales Protegidas del SINAC <sup>(2)</sup>	50.5	-
	Humedales (parte de la ZMT y legalmente protegidas) <sup>(3)</sup>	14.4	-
	Propiedades Privadas	Sin datos	-
Total		156.1	53.7

Fuentes: (1): Mediciones realizadas por Equipo de Estudio JICA utilizando el SIG basado en datos del ICT

(2): Datos más recientes del SIG en Áreas Naturales Protegidas del SINAC

(3): Visitas de campo realizadas por Equipo de Estudio JICA e interpretación de Mapas SIG del Proyecto TERRA y fotografías aéreas.

### 14.2.2 Zonas de Desarrollo Turístico en Áreas Costeras

En la Región de Guanacaste Sur, cuatro Centros de Turismo y ocho Áreas de Desarrollo Turístico Limitado son identificadas. Las Zonas de Desarrollo Turístico están en su mayoría ubicadas dentro de los Centros de Turismo. Fuera de los Centros de Turismo, una pequeña cantidad de Zonas de Desarrollo Turístico es asignada a las Áreas de Desarrollo Turístico Limitado.

**Cuadro 14.3 Centros de Turismo y Áreas de Desarrollo Turístico Limitado en Guanacaste Sur**

<<<Use the Excel Table. >>>

**Figura 14.1 Zonas de Desarrollo Turístico, Zonas Naturales, Zonas de Desarrollo Futuro y Centros de Turismo en el Plan General del Uso de la Tierra en Guanacaste Sur**



#### 14.2.4 Zonas Naturales y Zonas para el Futuro en la ZMT

Tal como se describió en la sección anterior, las Zonas de Desarrollo Turístico están confinadas a un número limitado de Centros de Turismo y Áreas de Desarrollo Turístico Limitado. Las Zonas Naturales (Áreas Naturales ICT-Municipalidad) y Zonas de Desarrollo Futuro están distribuidas entre estos Centros de Turismo. Por medio de la asignación de zonas de uso de la tierra en esta forma, un patrón de desarrollo concentrado podría ser inducido en las áreas costeras, tal como se muestra en la Figura 14.1. El Cuadro 14.4 muestra un resumen de la asignación de zonas de uso de la tierra. El Cuadro 14.5 muestra la lista de las Áreas Naturales ICT y las razones para establecerlas ahí. El Cuadro 14.6 proporciona una lista de las Áreas Naturales Protegidas por SINAC-MINAE.

**Cuadro 14.4 Resumen de la Asignación de Zonas de Uso de la Tierra en la ZMT en el Plan General del Uso de la Tierra en la Región Guanacaste Sur**

	Zona de Uso de la Tierra	Código	Longitud de Litoral (km.)		Longitud del Área Detrás de los Humedales (km.)
ZMT <sup>(1)</sup>	Zona para Desarrollo Turístico	T	20.0	12.8%	2.2
	Zona Mixta	M	12.4	7.9%	-
	Zona de la Comunidad	C	3.2	2.0%	-
	Zona Futura	F	10.5	6.7%	-
	Zona Natural (Área Natural ICT-Municipalidad)	N	45.1	28.9%	51.5
MINAE	Humedales <sup>(2)</sup>	H	14.4	9.2%	-
	Áreas Protegidas Naturales SINAC <sup>(3)</sup>	S	50.5	32.4%	-
Total			156.1	100%	53.7

Fuente: (1): ZMT: Plan General del Uso de la Tierra del Equipo Estudio JICA, MINAE.

(2): Visitas de Campo por el Equipo de Estudio JICA e interpretación de Mapas SIG del Programa TERRA y fotografías aéreas.

(3): Datos SIG más recientes del MINAE para las Áreas Protegidas Naturales del SINAC

**Cuadro 14.5 Zonas Naturales (Áreas naturales ICT) en Guanacaste Sur**

<<Use the Excel Table. >>

**Cuadro 14.6 Áreas Protegidas Naturales SINAC-MINAE en Áreas Costeras de Guanacaste Sur**

Código del Plan General del Uso de la Tierra	Código del SINAC <sup>2)</sup>	Nombre	Tipo	Longitud de Litoral (km.) <sup>1)</sup>	Área (ha) <sup>2)</sup>	Comentario
S-1	V06	Ostional	Refugio Nacional de Vida Silvestre	16.6	352	Anidación de Tortugas
S-2	V28	Werner Sauter	Refugio Nacional de Vida Silvestre (Mixto)	-	140	Bosque Tropical Seco
S-3	V20	Camaronal	Refugio Nacional de Vida Silvestre (Mixto)	6.7	234	Anidación de Tortugas
S-4	V24	Estica Ltda.	Refugio Nacional de Vida Silvestre (Privado)	-	42	Bosque Tropical Seco
S-5	-	Playa Caletas	Refugio Nacional de Vida Silvestre (Mixto)	3.4	N.A.	Humedal y anidación de tortugas
S-6	Z25	Península de Nicoya	Zona Protectora	-	21,748	
S-7	N01	Cabo Blanco	Reserva Natural Estricta	23.8	1,269	Bosque Tropical de Tierras Bajas
Total (km.)				50.5		

Fuente: 1) Equipo de Estudio JICA, medición por medio de datos SIG  
 2) SINAC, MINAE (2000)

**Cuadro 14.7 Humedales en Guanacaste Sur**

<b>Código<sup>(1)</sup></b>	<b>Nombre</b>	<b>Distrito</b>	<b>Comentarios</b>
H-433	Estero Congo	27 de Abril	
H-434	Boca Río Tabaco	Cuajiniquil	Refugio de Vida Silvestre Ostional
H-a	Boca Río Rosario	Cuajiniquil	
H-435	Estero Ostional	Cuajiniquil	
H-436	Nosara	Nosara	Refugio de Vida Silvestre Ostional Playa Guiones e incluye Boca del Río Rempujo
H-437	Estero García	Nosara	
H-438	Garza	Nosara	
H-b	Estero Medina	Samara	Playa Barco Quebrado  Playa Buenavista Río Lagarto (manglares cortados en su mayoría)  Playa Carrillo (Oeste)
H-c	Estero Barrigona	Samara	
H-439	Estero Ciego	Samara	
H-440	Cangrejal	Samara	
H-d	Estero Mala Noche	Samara	
H-e	Estero Sangrado	Samara	
H-f	Boca Dormilona	Hojancha	Estero Crocodillo (Playa Carrillo, Centro)
H-441	Carrillo	Hojancha	
H-442	Camaronal	Zapotal	Refugio de Vida Silvestre Camaronal
H-443	Estero Corozalito	Bejuco	Detras de Playa Coyote  Refugio de Vida Silvestre Playa Caletas Playa Ario
H-444	Laguna Bejuco	Bejuco	
H-445	Estero Bejuco	Bejuco	
H-446	Estero Jabilla	Bejuco	
H-447	Milagro	Bejuco	
H-448	Estero Coyote	Bejuco	
H-449	Caletas-Pencal	Bejuco	
H-450	Estero Río Bongo	Bejuco	
H-451	Estero Chapeton	Cobano	Playa Ario
H-g	Estero Manzanillo	Cobano	

Fuente: (1) Inventarios de los humedales de Costa Rica, SINAC-UICN

### 14.3 PLAN DEL USO DE LA TIERRA DENTRO DE LOS CENTROS DE TURISMO

Cada Centro de Turismo cubre la ZMT y sus regiones interiores. Los límites de cada Centro de Turismo están definidos tomando en cuenta las condiciones naturales, la demanda futura por instalaciones turísticas y las condiciones socioeconómicas locales.

Dentro del Centro de Turismo, no solamente las Zonas para Desarrollo Turístico sino que también otras categorías para usos de tierras, tales como Zonas Comunitarias y Zona Natural, son delineados.

En cada Centro de Turismo, las Zonas para Desarrollo Turístico incluyen un Área Núcleo para Atracciones Turísticas, Áreas Planificadas para el Desarrollo Turístico, Áreas para el Desarrollo Turístico Espontáneo, y Áreas Mixtas para el Turismo y la Comunidad. Estas categorías para uso de tierras para la Zona para el Desarrollo Turístico están determinadas para los siguientes propósitos:

**Área Núcleo para Atracciones Turísticas (TAN):** Es el Centro de la zona turística, con instalaciones comerciales (restaurantes, cafeterías, bares, tiendas de regalos, abastecedores) e instalaciones públicas (espacio público para comidas y puestos de suvenirs, centro de información turística, parqueos públicos, estación de autobuses, baños públicos, instalaciones de servicios sanitarios y basureros)

**Área Planificada para el Desarrollo Turístico (TAP):** Son áreas con desarrollo de densidad de hoteles relativamente alta y mediana. Se deben preparar lotes grandes de terreno e infraestructura para atraer la inversión privada en hoteles de tamaño mediano. Los pobladores existentes y otros deben ser reubicados de estas áreas.

**Área para el Desarrollo Turístico Espontáneo (TAE):** Son áreas de desarrollo de instalaciones turísticas con densidades relativamente bajas (hoteles, cabinas y otros negocios relacionados con el turismo). Sin embargo, no se realizan esfuerzos para atraer instalaciones turísticas en esta área.

**Área Mixta para el Turismo y la Comunidad (MIX):** Áreas de desarrollo de instalaciones con densidades relativamente bajas (hoteles, cabinas y otros negocios relacionados con el turismo), que permiten a las áreas comunitarias existentes (viviendas e instalaciones públicas) y pequeños negocios (cabinas y tiendas) permanecer donde están. Como resultado de esto, se induciría el desarrollo mixto de turismo y comunidad a densidades relativamente pequeñas y bajas.

**\*Área Comercial relacionada con Turismo Local en el Área Núcleo para Atracciones Turísticas (TAC):** Esta no debe cubrir toda el área especificada, pero la designación indica, a nivel del planeamiento regulador, que en el área existe la necesidad de una ubicación especial de terrenos para el comercio relacionado con el turismo para las comunidades locales.

**\*Área de Desarrollo de Cabinas Locales (TCD):** Esta no debe cubrir toda el área que está especificada, en la etapa de planeamiento regulador, pero la designación indica que en el área hay una necesidad para una ubicación especial de terrenos para el desarrollo de cabinas mediante iniciativas de las comunidades.

**Áreas Núcleo para la Comunidad (CAN):** Áreas en donde se deben preservar las instalaciones públicas y comerciales existentes para los pobladores locales. Si fuera necesario, se deben asegurar terrenos adicionales para estas funciones en la etapa de planeamiento regulador, especialmente para la reubicación de instalaciones públicas existentes de áreas designadas como TAN y TAP.

**Área Residencial Comunitaria (CAR):** Áreas en las que los asentamientos existentes para los pobladores locales se deben preservar. Si fuera necesario, se deben asegurar tierras adicionales para este propósito en la etapa de planeamiento regulador, especialmente para la reubicación de viviendas de pobladores locales de las áreas designadas como TAN y TAP.

**\*Área Pequeña para Residentes Locales (CAP):** Esta no debe cubrir toda el área que está especificada, pero la designación indica que en el área hay una necesidad para una ubicación especial para las áreas de viviendas de pobladores en la etapa de planeamiento regulador. Esta categoría de uso de la tierra se especifica en las áreas fuera del Centro de Turismo. Ya que es difícil identificar todas las viviendas existentes, se deben estudiar cuidadosamente para delimitar estas áreas en la etapa de planeamiento regulador.

**\*Base para Pescadores Artesanales (CBP):** Esta no debe cubrir toda el área que está especificada, pero la designación indica que en el área existe la necesidad de una ubicación especial de terrenos para una base para pescadores artesanales, tales como un centro de acopio y un punto de atraque para los botes.

**Área Natural del ICT-Municipalidad (NIM):** Áreas en las que la vegetación natural se debe conservar o restaurar y no permitir un desarrollo posterior. Las viviendas e instalaciones existentes podrán permanecer en el área. Se permite el turismo y actividades recreativas de día.

**\*Base de Actividades Turísticas de Día (NAD):** Esta no debe cubrir toda el área que está especificada, pero la designación indica que incluso en el área de NIM, se permite la ubicación especial de terrenos para actividades turísticas y recreativas de día.

**Área para Desarrollo Futuro (FAD):** Áreas reservadas para desarrollo futuro después del 2010. Para decidir si las FAD pueden ser o no pueden ser utilizadas para desarrollo, es necesario revisar el plan general de uso de la tierra.

Consideramos que estas zonas de uso de la tierra se pueden aplicar no sólo a las Regiones de Guanacaste Sur y Corcovado-Golfito, sino que también a otras regiones costeras con potencial de desarrollo turístico en Costa Rica.

Aunque las áreas naturales protegidas por el SINAC y humedales de las costas no son parte de las Zona Marítimo Terrestre, están delineados en el Plan General de Uso de la Tierra.

**Área Natural Protegida del SINAC (S):** Áreas Naturales Protegidas a cargo del SINAC del MINAE.

**Humedales (H):** Los Humedales costeros registrados por el MINAE, o identificados por el Estudio JICA.

**Cuadro 14.8 Zonas de Uso de la Tierra en la ZMT por Centro de Turismo, Guanacaste Sur**

Centro de Turismo		Longitud de la Línea Costera (km)							
		Zona Turística	Zona Mixta	Zona Comunitaria	Zona Futura	Zona Natural	Humedal	Zona Urbana	Total
Orden	Nombre	T	M	C	F	N	H	U	
Primario	Samara-Carrillo	4.3	1.9	0.1	0.0	5.8	0.6	-	12.7
	(%)	34%	15%	1%	0%	46%	5%	0%	100%
Secundario	Nosara-Garza	1.2	0.0	0.4	0.0	4.0	0.3	-	5.9
	(%)	16%	0%	5%	0%	52%	5%	0%	100%
Secundario	San Miguel-Coyote	4.7	2.3	0.2	0.0	4.2	0.7	-	12.1
	(%)	39%	19%	2%	0%	35%	6%	0%	100%
Secundario	Santa Teresa-Mal Pais	3.8	5.1	2.3	0.0	6.4	0.0	-	17.6
	(%)	22%	29%	13%	0%	36%	0%	0%	100%
Total	(km)	14.0	11.1	3.0	0.0	20.4	1.6	-	48.3
	(%)	28%	22%	6%	0%	42%	3%	0%	100%

**Cuadro 14.9      Asignación de Terrenos para Zonas Comunitarias en Guanacaste Sur**

**Figura 14.2      Plan General de Uso de la Tierra del Centro de Turismo Primario  
Sámara-Carrillo**

**Figura 14.3      Plan General de Uso de la Tierra del Centro de Turismo Secundario  
Nosara-Garza**

**Figura 14.3      Plan General de Uso de la Tierra del Centro de Turismo Secundario  
San Miguel-Coyote**

**Figura 14.5      Plan General de Uso de la Tierra del Centro de Turismo Secundario  
Santa Teresa-Mal País**

